Mohd Sarip bin A Sukor dan Mohd Hasan bin Abd Shukor (sebagai pentadbir bersama harta pesaka Abd Shukor bin Hj Yusof, si mati) dan lain-lain lwn Sikh Omar bin Awat (sebagai pentadbir bersama harta pesaka Sheikh Awat bin Hassan, si mati)

MAHKAMAH TINGGI (MUAR) — GUAMAN SIVIL NO 22–122 TAHUN 2005
AHMADI ASNAWI PK
9 OCTOBER 2009

Kontrak — Perjanjian jual beli tanah — Perjanjian — Transaksi secara lisan — Penjual tidak sempat memindah milik tanah kepada pembeli — Pengesahan transaksi — Sama ada wujud transaksi penjualan dan pembelian tanah — Sama ada transaksi dimuktamadkan atas dasar ekuiti — Sama ada tuntutan plaintif-plaintif dihalang oleh had masa

Plaintif pertama, sebagai pentadbir bersama harta pesaka Abdul Shukor bin Hj Yusof menuntut, antara lain (a) satu deklarasi bahawa Abdul Shukor adalah pemilik tanah yang dikenali sebagai GM 6115 (EMR 189), Lot 565, Mukim Sri Gading, Daerah Batu Pahat yang luasnya lebih kurang 1.644 ekar; dan (b) satu perintah untuk defendan menandatangani dokumen yang sesuai dan perlu untuk membolehkan pindah milik tanah tersebut daripada Sheikh Awat bin Hassan (si mati) kepada plaintif. Plaintif kedua mendakwa bahawa bapanya, Abdul Shukor, telah membeli tanah tersebut dari tuan punya berdaftar, arwah Sheikh Awat, pada sekitar 1949, dengan harga RM200. Sheikh Awat telah meninggal dunia pada 12 Disember 1949 dan pindah milik tanah tersebut kepada Abdul Shukor tidak dilaksanakan sehingga kematian Abdul Shukor. Walau bagaimanapun sebelum kematian Abdul Shukor bin Hj Yusof, beliau telah memasuki perjanjian dengan Hasan bin Awat, iaitu anak sulong kepada Sheikh Awat bersama dengan surat kuasa wakil atas nama Abdul Shukor bagi tujuan mengesahkan perjanjian jual beli tersebut. Tetapi Hassan bin Awat, DW2, menafikan keseluruhan perjanjian ini. Isu yang dipertikaikan di mahkamah, antara lain, adalah: (i) sama ada wujud transaksi jual beli tanah tersebut di antara Sheikh Awat dan Abdul Shukor untuk tanah tersebut; dan (ii) sama ada perjanjian jual beli bertarikh 3 Oktober 1982, bersama dengan surat kuasa wakil tersebut dapat 'mengesahkan' transaksi lisan untuk jual beli tanah.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif dengan kos:

(1) Mahkamah mengesahkan bahawa transaksi jualbeli tanah secara lisan seperti yang didakwa plaintif kedua wujud. SP2 seorang saksi bebas, mengesahkan bahawa beliau nampak arwah Abdul Shukor membayar wang pembelian tersebut dan juga nampak arwah Sheikh Awat menyerahkan geran untuk tanah tersebut kepada Abdul Shukor. Waktu itu beliau berumur sekitar 20 tahun dan memang mengenali Sheikh Awat (lihat perenggan 4).

(2) Kemudian, Abdul Shukor telah memasuki tanah tersebut dan membina rumah di atas tanah tersebut sekitar tahun 1954 dan sehingga kematiannya pada tahun 1993 masih kekal duduk di atas tanah tersebut tanpa sebarang gangguan. Selepas kematiannya, rumah itu diduduki oleh plaintif kedua. Segala jenis cukai yang berkaitan dengan tanah tersebut dibayar oleh arwah Abdul Shukor dan selepas kematiannya, plaintif kedua masih meneruskan pembayaran cukai-cukai tanah yang berkenaan hingga hari ini. Transaksi tersebut merupakan satu transaksi yang 'complete'. Hanya penjual tidak sempat untuk memindah milik tanah tersebut (lihat perenggan 5(a–c) & 6).

(3) Penghunian Abdul Shukor di atas tanah tersebut selepas transaksi penjualan/pembelian tersebut dimuktamadkan adalah atas dasar ekuiti. Ekoran dari itu, beliau bukan sahaja mempunyai kepentingan ekuiti di atas tanah tersebut malah beliau adalah 'equitable owner ' di atas tanah tersebut. Apa yang perlu dilakukan hanyalah melengkap 'ownership'nya dengan satu 'legal title'. Maka tuntutan plaintif kedua tidak dihalang oleh had masa (lihat perenggan 7).

(4) Perjanjian bertarikh 3 Oktober 1982 adalah wujud dan tulin. Walaupun perjanjian tersebut tidak mempunyai kesan di sisi undang-undang kerana Hassan bin Awat tidak mempunyai locus standi untuk memasukinya bagi pihak pesaka arwah Sheikh Awat, pentingnya perjanjian tersebut terletak kepada fakta bahawa perjanjian tersebut mengesahkan wujudnya perjanjian lisan di antara arwah Sheikh Awat dan arwah Abdul Shukor. Kesan perjanjian lisan tersebut ialah arwah Abdul Shukor menjadi 'equitable owner' tanah tersebut (lihat perenggan 12).

[English summary

The first plaintiff, as the joint administrators of the estate of Abdul Shukor bin Hj Yusof claimed, inter alia (a) a declaration that Abdul Shukor was the owner of a piece of land known as GM 6115 (EMR 189), Lot 565, Mukim Sri Gading, Daerah Batu Pahat of 1.644 acre; and, (b) an order that the defendant signed the proper and necessary documents to facilitate the

transfer of the land from Sheikh Awat bin Hassan (deceased) to the plaintiff. The second plaintiff contended that his father, Abdul Shukor purchased the land from the registered owner, Sheikh Awat, sometime in 1949, at the price of RM200. Sheikh Awat passed away on 12 December 1949 and the land was never transferred to Abdul Shukor until his death. However, before he passed away, Abdul Shukor entered into an agreement with Hasan b Awat, the eldest son of Sheikh Awat and created a power of attorney in Abdul Shukor's name to confirm the sale and purchase agreement. However, Hassan bin Awat, DW2, refuted the agreement. The issues that were disputed in the court, inter alia, was: (i) whether there existed a sale and purchase agreement between Sheikh Awat and Abdul Shukor of the land; and (ii) whether the sale and purchase transaction dated 3 October 1982 together with the power of attorney could be the affirmation of the oral transaction for the purchase of the land.

Held, allowing the plaintiff's claim with costs:

(1) The court confirmed that the oral sale and purchase transaction as claimed by the plaintiff took place. SP2, an independent witness testified that he saw Abdul Shukor paying the purchase price and that he also saw Sheikh Awat handing over the land title to Abdul Shukor. At that time, he was about 20 years old and knew Sheikh Awat (see para 4).

(2) Subsequently, Abdul Shukor entered the land and built a house on the land sometime in 1954 and until his death in 1993 he was still staying on the land without any interference. After his death, the house was occupied by the second plaintiff. All the assessments with regards to the land were paid by Abdul Shukor and upon his death, the second plaintiff continued with the necessary land assessment payments to date. The transaction was a complete transaction except that the vendor did not transfer the land (see paras 5(a–c) & 6).

(3) The occupation of Abdul Shukor on the land after the sale and purchase transaction was concluded based on equity. Following from that, he did not only have an equitable interest on the land but he was also an equitable owner of the land. What he had to do was to complete his ownership with a legal title. Thus, the second plaintiff's claim was not time barred (see para 7).

(4) The agreement dated 3 October 1982 was in existence and was genuine. Although the agreement did not have any legal effect as Hassan bin Awat had no locus standi to enter into it on behalf of the estate of Sheikh Awat, more importantly the agreement was based on the facts that the agreement confirmed the existence of the oral

agreement between Sheikh Awat and Abdul Shukor. The effect of the oral agreement was that Abdul Shukor became the equitable owner of the land (see para 12).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai perjanjian jual beli tanah, lihat 3(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 4904–4908.

Kes-kes yang dirujuk

Commissioners of the Municipality of Malacca v Sinniah [1974] 1 MLJ 77, MT (diikuti)

Ghazali bin Arifin v Ahmad bin Bakar & Ors [1992] 1 MLJ 282, MT (diikuti)

Itam bt Saad v Chik bt Abdullah [1974] 2 MLJ 53, MT (diikuti)

Kersah La'usin v Sikin Menan [1966] 2 MLJ 20, MT (diikuti)

Munah v Fatimah [1968] l MLJ 54, MT (diikuti)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Had Masa 1953

Akta Keterangan 1950 s 90

MK Nijar (Nijar & Nijar) bagi pihak plaintif-plaintif.
M Manian (Manian K Marappan & Co) bagi pihak defendan.

Ahmadi Asnawi PK:

[1] *Plaintif kedua* mendakwa bahawa bapanya arwah Abd Shukor bin Hj Yusof telah membeli tanah yang dikenali sebagai GM 6115 (EMR 189), Lot 565, Mukim Sri Gading, Daerah Batu Pahat, yang luasnya lebih kurang 1.644 ekar (selepas ini dirujuk sebagai tanah tersebut) dari tuan punya berdaftar, arwah Sheikh Awat bin Hassan pada sekitar 1949, dengan harga RM200. Sheikh Awat bin Hassan telah meninggal dunia pada 12 Disember 1949. Sehingga kematian Abd Shukor bin Hj Yusof yang meninggal dunia pada 23 September 1993, pindah milik tanah tersebut kepadanya tidak dilaksanakan.

[2] Maka sekarang plaintif pertama sebagai pentadbir bersama harta pesaka Abd Shukor bin Hj Yusof menuntut, antara lain:

(a) satu deklarasi bahawa Abdul Shukor bin Hj Yusof (si mati) adalah pemilik tanah tersebut;

(b) satu perintah untuk defendan menandatangani dokumen yang sesuai dan perlu untuk membolehkan pindah milik tanah tersebut daripada

Sheikh Awat bin Hassan (si mati) kepada pentadbir bersama harta pesaka Abdul Shukor bin Hj Yusof dalam masa 14 hari dari tarikh tersebut; dan

(c) jikalau defendan gagal/enggan memindah milik tanah tersebut, penolong kanan pendaftar mahkamah ini diberi kuasa untuk menyempurnakan pindah milik tersebut.

[3] Pihak-pihak telah bersetuju wujudnya lima isu-isu yang perlu dibicarakan seperti mana dalam lampiran 32 dan mahkamah akan mendasarkan keputusannya berpandukan kepada isu-isu tersebut.

Isu pertama

Sama ada wujudnya transaksi jual beli tanah tersebut di antara Sheikh Awat bin Hassan (si mati) selaku penjual dan Abdul Shukor (si mati) selaku pembeli untuk tanah tersebut

[4] Saya tidak meragui akan wujudnya transaksi seperti didakwa oleh plaintif kedua. SP2 seorang saksi bebas, menyatakan transaksi itu berlaku sekitar tahun 1946. Waktu itu beliau berumur sekitar 20 tahun dan memang mengenali Sheikh Awat. Menurutnya Sheikh Awat datang menemui ibu mertuanya arwah Hajah Fatimah untuk menjual tanah tersebut atas alasan beliau memerlukan wang dengan segera. Beliau nampak arwah Sheikh Awat menunjukkan geran tanah kepada ibu mertuanya. Namun ibu mertuanya tidak mampu untuk membeli tanah tersebut. Beliau kemudiannya menawarkan untuk menjual tanah tersebut kepada arwah Abd Shukor bin Hj Yusof. Arwah Abd Shukor bersetuju untuk membelinya. Beliau nampak arwah Abd Shukor membayar wang pembelian tersebut dan juga nampak arwah Sheikh Awat menyerahkan geran untuk tanah tersebut kepada arwah Abd Shukor.

[5] Apa yang berlaku seterusnya mengesahkan wujudnya perjanjian jualbeli ini secara lisan seperti dihuraikan berikut:

(a) Arwah Abdul Shukor bin Hj Yusof telah memasuki tanah tersebut dan membina rumah di atas tanah tersebut sekitar tahun 1954 dan sehingga kematiannnya pada 23 September 1993 masih kekal duduk di atas tanah tersebut tanpa sebarang gangguan.

(b) Menurut plaintif kedua, selepas ayahnya (arwah Shukor bin Hj Yusof) membeli tanah tersebut hingga tarikh kematiannya, arwah ayahnyalah yang telah membayar segala jenis cukai yang berkaitan dengan tanah tersebut. Ini tidak dicabar oleh defendan. Selepas kematian ayahnya, plaintif kedua masih meneruskan pembayaran cukai-cukai tanah yang berkenaan hingga hari ini. Ini juga tidak dicabar oleh defendan. Tidak

ada orang yang ingin membayar cukai tanah melainkan tanah itu adalah miliknya atau ada kepentingan di atasnya.

(c) Selepas ayahnya meninggal dunia, rumah yang dibina oleh ayahnya diduduki oleh plaintif kedua sehingga sekarang. Hingga hari ini penghunian (occupation) di atas tanah tersebut tidak pernah diganggu oleh defendan atau pihak-pihak lain.

(d) Plaintif ketiga hingga ketujuh juga mengambilalih rumah-rumah yang dibina oleh arwah ayah-ayah mereka yang merupakan saudara mara arwah Abdul Shukor bin Hj Yusof. Arwah Abdul Shukor membenarkan mereka (ayah-ayah plaintif ketiga hingga ketujuh) membina rumah atas tanah tersebut. Daripada dahulu hingga hari ini penghunian mereka dan plaintif-plaintif ketiga hingga ketujuh di atas tanah tersebut tidak pernah diganggu atau dibantah oleh defendan atau pihak-pihak lain.

(e) Sehingga hari ini plaintif-plaintif kedua hingga ketujuh tidak pernah menerima notis untuk possessi kosong atau pengusiran daripada defendan atau pihak-pihak lain.

[6] Apa yang berlaku seperti diperincikan di atas menunjukkan memang wujud transaksi penjualan dan pembelian tanah tersebut di antara arwah Sheikh Awat bin Hassan dan arwah Shukor bin Hj Yusof. Tidak ada kemungkiran atau pelanggaran kontrak di antara penjual dan pembeli dalam transaksi ini. Transaksi tersebut merupakan satu transaksi yang 'complete'. Hanya penjual tidak sempat untuk memindahmilikkan tanah tersebut kepada pembeli ekoran daripada transaksi tersebut. Sama ada transaksi itu berlaku dalam tahun 1949 seperti keterangan plaintif kedua atau 1946 seperti keterangan PW2 adalah tidak material. Ianya tidak 'negate' fakta wujudnya transaksi tersebut dan fakta bahawa tanah tersebut telah dijual oleh arwah Sheikh Awat bin Hassan kepada arwah Shukor bin Hj Yusof.

Isu kedua

Sama ada tuntutan plaintif-plaintif dihalang oleh Akta Had Masa 1953

[7] Ini adalah hujahan pihak defendan. Walau bagaimanapun saya bersetuju hujahan peguambela plaintif yang bijaksana bahawa penghunian Shukor bin Hj Yusof di atas tanah tersebut selepas transaksi penjualan/pembelian tersebut dimuktamadkan (completed) adalah atas dasar ekuiti. Ekoran dari itu, beliau bukan sahaja mempunyai kepentingan ekuiti di atas tanah tersebut malah beliau adalah *equitable owner* di atas tanah tersebut. Apa yang perlu dilakukan hanyalah melengkap 'ownership'nya

dengan satu 'legal title'. Maka tuntutan plaintif kedua tidak dihalang oleh had masa. A

[8] Prinsip-prinsip dalam kes-kes *Kersah La'usin v Sikin Menan* [1966] 2 MLJ 20; *Munah v Fatimah* [1968] l MLJ 54; dan *Itam bt Saad v Chik bt Abdullah* [1974] 2 MLJ 53, diikuti. B

Isu ketiga

Sama ada perjanjian jualbeli bertarikh 3 Oktober 1982, bersama dengan suatu surat kuasa wakil (power of attorney) dengan penerimaan balasan sebanyak RM800 oleh seorang bernama Hassan bin Awat dapat 'mengesahkan' transaksi lisan untuk jual-beli tanah yang dimaksudkan itu: C

(a) Wujud.

(b) Sekiranya ia didapati wujud, sama ada ianya berkesan di sisi undang-undang. D

[9] Perjanjian di atas dimasuki oleh arwah Shukor bin Hj Yusof sebelum kematiannya pada 3 Oktober 1982 dengan Hasan bin Awat, iaitu anak sulong kepada arwah Sheikh Awat bin Hassan. Perjanjian ini bersama dengan surat kuasa wakil atas nama arwah Shukor bin Hj Yusof dimasuki bagi tujuan mengesahkan perjanjian jual beli secara lisan di antara arwah Sheikh Awat dan arwah Shukor bin Hj Yusof lewat tahun 1940an tersebut. Hassan bin Awat juga meminta wang tambahan sebanyak RM800 daripada arwah Shukor bin Hj Yusof. Wang RM800 telah pun dibayar oleh arwah Shukor bin Hj Yusof kepada Hassan bin Awat. E F

[10] Walau bagaimanapun Hassan bin Awat, DW2, menafikan keseluruhan perjanjian ini (eksh P6, ms 9 dan 10 lampiran 29). Beliau menafikan menandatangani perjanjian, menafikan ada pergi ke pejabat Tetuan MS Miranda & Co Advocates and Solicitors untuk menandatangani perjanjian tersebut dan juga menafikan menerima wang RM800 sebagai wang tambahan daripada arwah Shukor bin Hj Yusof. Beliau juga menyatakan bahawa tandatangannya seperti yang terdapat dalam perjanjian tersebut adalah tandatangannya yang telah dipalsukan. G H

[11] Selain daripada penafian di atas defendan tidak mengemukakan bukti-bukti untuk menyokong tegasannya. Sebaliknya plaintif kedua berhak untuk bergantung kepada anggapan di bawah s 90 Akta Keterangan 1950 untuk membuktikan ketulinan perjanjian tersebut kerana perjanjian tersebut sudah berusia lebih daripada 20 tahun. Shukor bin Hj Yusof dan peguam yang menyediakan perjanjian tersebut juga telah meninggal dunia — I

keputusan-keputusan dalam kes-kes *Commissioners of the Municipality of Malacca v Sinniah* [1974] 1 MLJ 77; dan *Ghazali bin Arifin v Ahmad bin Bakar & Ors* [1992] 1 MLJ 282, diikuti.

[12] Maka saya mendapati perjanjian bertarikh 3 Oktober 1982 (exh P6) adalah wujud dan tulin. Walaupun perjanjian tersebut tidak mempunyai kesan di sisi undang-undang kerana Hassan bin Awat tidak mempunyai *locus standi* untuk memasukinya bagi pihak pesaka arwah Sheikh Awat bin Hassan, pentingnya perjanjian P6 tersebut terletak kepada fakta bahawa perjanjian tersebut mengesahkan wujudnya perjanjian lisan di antara arwah Sheikh Awat dan arwah Shukor bin Hj Yusof untuk menjual tanah tersebut atas harga RM200 sahaja pada lewat tahun 1940an. Kesan perjanjian lisan tersebut ialah arwah Shukor bin Hj Yusof menjadi 'equitable owner' tanah tersebut.

Isu keempat

[13] Sekiranya didapati bahawa tiada transaksi jual beli tanah tersebut, sama ada plaintif kedua hingga ketujuh mempunyai sebarang ekuiti untuk menduduki tanah tersebut.

[14] Saya fikir isu ini tidak berbangkit lagi kerana adalah dapatan fakta saya bahawa sememangnya wujud satu perjanjian lisan untuk menjual tanah tersebut yang dimasuki di antara arwah Sheikh Awat bin Hassan dengan arwah Shukor bin Hj Yusof.

Isu kelima

Sama ada defendan harus membayar sebarang ganti rugi kepada mana-mana plaintif untuk mendapatkan milikan kosong tanah tersebut

[15] Saya juga fikir isu ini tidak berbangkit kerana dalam guaman ini pihak defendan tidak mengemukakan sebarang tuntutan balas ke atas plaintif-plaintif untuk apa jua remedi, khususnya pengosongan tanah tersebut atau penyerahan milikan kosong tanah tersebut kepada defendan. Demikian juga defendan tidak pernah mengeluarkan sebarang 'notice to quit' kepada mana-mana plaintif.

PERINTAH

[16] Atas alasan-alasan yang dikemukakan di atas, saya membenarkan

tuntutan kesemua plaintif seperti dipohon dalam perenggan 15(a), (b), (c), (d), penyata tuntutan mereka dari kos prosiding ini di bawah perenggan (h) perkara yang sama.

Tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos.

Reported by Ashgar Ali Ali Mohamed